

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**B** Bostäder

### UTNYTTJANDEGRAD

På tomt får huvudbyggnad samt komplementbyggnad uppföras till en sammanlagd bruttoarea (BTA) ovan mark av högst 300m<sup>2</sup>

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas. Undantagsvis kan mindre förrådsbyggnader medges

### MARKENS ANORDNANDE

—•— Bullerplank ska finnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

**II** Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas

- Byggnadshöjd och nockhöjd för huvudbyggnad får vara högst 5.0 respektive 8.0 meter
- Byggnadshöjd och nockhöjd för komplementbyggnad får vara högst 3.0 respektive 4.0 meter

### STÖRNINGSSKYDD

- Ny byggnad ska med avseende på flygbuller utformas så att:
- Den dygnsekvivalenta ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 30 dBA
  - Den maximala ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 45 dBA(A) mer än 3 ggr mellan 22:00 - 06:00

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Vid en eventuell bygglovansökan för ny- eller tillbyggnad inom fastigheterna Löjan 1, 2 och 3 ska planavgift erläggas av sökande
- De tomtindelningar som fastställdes 1971-03-24 upphävs
- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

Detaljplan för kvarteret **LÖJAN**  
inom TEG i Umeå kommun  
Västerbottens län  
Samhällsbyggnadskontoret i maj 2009  
Reviderad i juni 2009

*Olte Forsgren*  
Olte Forsgren  
Stadsarkitekt

*Staffan Holmgren*  
Staffan Holmgren  
Planingenjör

2480K-P09/36

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2009-02-19 MOK 09-20  
Reviderad

*Ann-Charlotte Pettersson*

Geografisk information SHBK

Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000

Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 1963 på 800 meters höjd

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

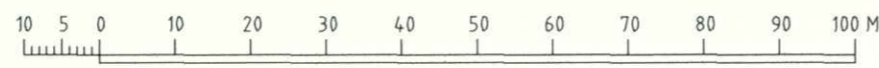
### ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
  - planbeskrivning med bilaga 1
  - genomförandebeskrivning

### BESLUT

Antagen BN 2009-06-24  
Laga kraft 2009-07-22  
Vidimeras *S.L.*

Skala 1:1000





## LAGAKRAFTBEVIS

2009-07-24

Vårt diarienummer  
PLA 09-4

Detaljplan för kvarteret **Löjan** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2009-06-24, § 95

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt  
från och med **2009-07-22**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

090724101204975

2480K-P09/36

2009-07-24 10:15

Postadress  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

Besöksadress  
Stadshuset  
Skolgatan 31 A

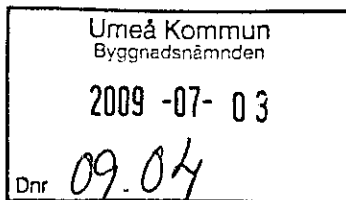
Telefon  
090-16 13 61  
Kundtjänst

Telefax  
090-16 13 68

e-post  
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länstyrelsen  
Västerbotten



5  
**Beslut**

Datum  
2009-07-01

Ärendebeteckning  
402-8346-2009  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Detaljplanering  
Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ

**Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för kvarteret Lö-  
jan inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län**

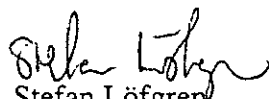
**Beslut**

Länstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens be-  
slut.

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har den 24 juni 2009, § 95, antagit rubricerad detaljplan.  
Länstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överpröv-  
ningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagande-  
beslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

  
Stefan Löfgren  
Samhällsplanerare

  
Maria Hessel  
Planarkitekt

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 08.15-12.00, 13.00-16.00 Stadsvandring

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande, ej närvarande vid § 124, till kl 12.00,  
 Anders Sellström (kd), vice ordförande  
 Maria Vängbo (s), till kl 15.00  
 Patrick Nygren (s), till kl 12.00  
 Ingemar Jangvad (s)  
 Karin Svedlert (s)  
 Ulrik Berg (m)  
 Cecilia Bergström (c), ej närvarande vid § 102  
 Peder Westerberg (fp), till kl 15.00  
 Mattias Sehlstedt (v), till kl 15.00  
 Maria Lindberg (mp), till kl 15.00

Ersättare Emma Nilsson (s)  
 Lennart Persson (c), till kl 15.00  
 Mikael Löfstrand (m), till kl 12.00  
 Rabih Ballout (kd)  
 Jonna Toftemyr Pedersen (mp), till kl 15.00

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef  
 Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist  
 Maria Blomqvist, bitr. stadsarkitekt bygglov  
 Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör  
 Maria Wetterlöv, informatör  
 Tomas Strömberg, planarkitekt  
 Börje Nordström, lantmäterichef  
 Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 88 Kenneth Södermark, §§ 89-90  
 Anders Lidman, §§ 91-94 Göthe Arvidsson, §§ 89-90

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2009-06-30

*Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 87-137

Underskrifter Sekreterare Ann-Kristin Lundström

*Åsa Ögren*  
 Ordförande Åsa Ögren

*Anders Sellström*  
 Justerare Anders Sellström

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2009-06-24

Datum för anslags uppsättande 2009-07-01

Datum för anslags nedtagande 2009-07-22

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

*Ann-Kristin Lundström*  
 Underskrift Ann-Kristin Lundström

BN § 95

Vårt diarienummer  
PLA 09-04

**Detaljplan för kvarteret LÖJAN inom Teg i Umeå kommun,  
Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat juni 2009, bilaga.  
Handläggare är Staffan Holmgren.

**BESLUT**

**Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

**Beskrivning av ärendet**

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för en högre exploateringsgrad inom kvarteret och för att bekräfta en fastighetsreglering mellan fastigheterna Löjan 4 och Västerteg 51:2.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i maj 2009.

Samråd har ägt rum under tiden 2009-05-05 – 2009-05-22.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

**Inga kvarstående synpunkter**

**Antagandehandlingarna är**

Utlåtande daterad juni 2009.

Plankarta med bestämmelser daterad maj 2009, reviderad i juni 2009.

Planbeskrivning med bilaga 1 daterad maj 2009, reviderad i juni 2009.

Genomförandebeskrivning daterad maj 2009, reviderad i juni 2009.



## UTLÅTANDE

Dnr PLA 09.04

Detaljplan för kvarteret LÖJAN inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering har upprättat en detaljplan för kvarteret Löjan. Ärendet handläggs med enkelt planförfarande, d.v.s. endast med samrådsskedet.

**Syftet** med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för en högre exploateringsgrad inom kvarteret och för att bekräfta en fastighetsreglering mellan fastigheterna Löjan 4 och Västerteg 51:2.

Under utställningstiden har följande yttrande inkommit:

**Länsstyrelsen:****"Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL**

Länsstyrelsen har ingen erinran.

**Övrigt**

Länsstyrelsen anser att vägtrafikbullret är mycket väl utrett. Däremot saknas i planhandlingarna en redogörelse för hur flygbullret påverkar planens syfte eftersom kvarteret är beläget precis inom den s.k. 70 dBA-kurvan."

**Kommentar:** Handlingarna kompletteras med bestämmelsen:

Ny byggnad ska med avseende på flygbuller utformas så att:

- den dygnsekvivalenta ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 30 dBA.
- den maximala ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 45 dBA(A) mer än 3 ggr mellan 22<sup>00</sup> - 06<sup>00</sup>.

**Vägverket:**

"Vägverket har tagit emot handlingarna gällande detaljplan för kvarteret Löjan. Detaljplanen berör inte det statliga väghållningsområdet men vi är kritiska till en ökning av exploateringsgraden där riktvärdena för buller överskrids. Vi hänvisar till Länsstyrelsens yttrande gällande detta."

**Kommentar:** Se kommentar under Länsstyrelsen.

**Umeå energi:**

"Inget att erinra mot planförslaget."

**Miljö- och hälsoskydd:**

"I planförslaget anges att marken inom "prickat område" inte får bebyggas. Miljö- och hälsoskydd föreslår att detta ska ändras eftersom bullersituationen är av sådan karaktär att krav på störningsskydd i planen bör anges för att skapa en god och hälsosam boendemiljö. I planbestämmelserna bör krav på bullerskydd såsom plank i fastighetsgräns ut mot Norra Obbolavägen och på fasadisolering

för vägtrafikbuller och flygbuller anges. Idag finns ett bullerplank på en av fastigheterna ut mot Norra Obbolavägen.

Dagens ljudnivåer från vägtrafik överskrider fastställda riktvärden. Trafiksituationen kommer dessutom att öka kraftigt i och med exploateringen på Ön. Ett plank skyddar även mot ljusstörningar från vägkorsningen. Utöver vägtrafik exponeras planområdet av flygbuller från Umeå flygplats.

Risk finns för att miljö kvalitetsnormen för luft (kvävedioxid) kan komma att överskridas i samband med exploateringen på Ön vid Norra Obbolavägen, detta bör särskilt beaktas vid placering av tilluftsventilation till ev. tillbyggnad av bostad.”

**Kommentar:** Handlingar kompletteras med bestämmelsen: Bullerplank ska finnas.

I övrigt se kommentar under Länsstyrelsen.

**Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser, har inget att erinra.**

**Inga kvarstående synpunkter**


#### **ÄNDRINGAR OCH KOMPLETTERINGAR**

##### **Plankartan, bestämmelserna och beskrivningen**

kompletteras avseende utförande, störningsskydd och bullerplank.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2009  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Staffan Holmgren  
Planingenjör



# ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 09-04

Detaljplan för kvarteret LÖJAN inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med bilaga 1
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för en högre exploateringsgrad inom kvarteret och för att bekräfta en fastighetsreglering mellan fastigheterna Löjan 4 och Västerteg 51:2.

### PLANDATA

Planområdet omfattar kvarteret Löjan i sin helhet. Kvarteret omges av Långgatan i väster, ett mindre grönområde med en återvinningsstation i norr samt Norra Obbolavägen i öster.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen ÖPL 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. Området ingår i "Detaljplanelagd tätortsbebyggelse."

För planområdet gäller stadsplan 2480K-P77/1962 (T A1/3) fastställd 1962-08-22.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Miljökonsekvenser

Detaljplanen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten och avses därför att handläggas med enkelt planförfarande varför någon behovsbedömning inte har utförts.

Ur trafikbullersynpunkt bör det dock beaktas att nybyggnation ska utföras i överensstämmelse med BBR (högsta bullervärde inomhus). Dagens trafikbullernivå 2 meter över mark frifält är idag cirka 60 dBA. Värdet kommer att öka då Ön bebyggs. *Trafikbullerberäkningar bifogas som bilaga 1.*

Bullerplank ska uppföras mot Norra Obbolavägen. *Se plankarta.*

Med avseende på flygbuller ska ny byggnad utformas så att den dyngnsekivalenta ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 30 dBA och att den maximala ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 45 dBA mer än 3 ggr per dygn, mellan 22<sup>00</sup> - 06<sup>00</sup>.

I samband med exploateringen av Ön finns det risk för att miljökvalitetsnormen för luft (kvävedioxid) kan komma att överskridas vid Obbolavägen.

Vid nybyggnation bör luftintag till ventilationsanläggning placeras med hänsyn till detta.

**Planförslag**

För att möjliggöra en tillbyggnad inom fastigheten Löjan 4 har tomten utökats med 4 meter genom en fastighetsreglering, 2008-11-19, mellan fastigheterna Västerteg 51:2 och Löjan 4 (mindre avvikelse).

I gällande stadsplan medges en största byggnadsarea av 150 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad respektive 50 m<sup>2</sup> för uthus (totalt 200 m<sup>2</sup>) per tomt. I denna detaljplan föreslås den sammanlagda bruttoarean (BTA) ovan mark bli högst 300 m<sup>2</sup> per tomt. Även om planändringen initialt ansöktes av ägarna till fastigheten Löjan 4 har kontoret bedömt att samtliga fastigheter inom kvarteret Löjan ska ingå i den nya omarbetade detaljplanen.

Vid en eventuell bygglovansökan för ny- eller tillbyggnad inom fastigheterna Löjan 1, 2 och 3 ska planavgift erläggas av den sökande.

**BYGGTEKNIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING**

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än Boverkets byggregler (BBR), Boverkets författningssamling (BFS) 1993:57 med ändringar t.o.m. BFS 2008:20.

**Tomtindelningar som ska upphävas:**

Tomtindelning 2480K-162/1970, fastställd 1971-03-24, upphävs.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2009  
Detaljplanering

Reviderad i juni 2009



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Staffan Holmgren  
Planingenjör



## BILAGA 1

### Fastigheten Löjan 4 – trafikbullerberäkningar

#### Överslagsberäkning

Beräkningsförutsättningar

(dygnsekvivalent, dagens trafikmängd)

Blivande hushöjd 27 meter från vägmitt Obbolavägen

31 meter från vägmitt Ringvägen

med beräkningsförutsättningar

Väg	Del	Trafikmängd fordon/dygn	Tunga fordon %	Hastighet km/h	Utgångs- värde dBA
Norra Obbolavägen	∞	antag 8000	antag 10 %	50	65,0
Ringvägen/Ögatan	∞	antag 1500	antag 5 %	50	57,5
Vid fasad mot Obbolavägen	vån 1	58 dBA	vån 2	60 dBA	
Vid fasad mot Ringvägen	<u>vån 1</u>	<u>49 dBA</u>	<u>vån 2</u>	<u>52 dBA</u>	
i hushörn	summa	59 dBA	summa	61 dBA	

Som framgår av översiktsplan (ÖPL) fördjupning för Ön antagen av kommunfullmäktige den 22 december 2008, sid 52–53, kommer ljudnivån på Norra Obbolavägen att öka med cirka 3–4 dBA jämfört med dagens nivå då Ön byggts ut enligt ÖPL.

Ur ÖPL tabell sidan 52 framgår dagens trafikbuller

Norra Obbolavägen/Fiskargränd ca 63 dBA

Norra Obbolavägen/Lärlingsgatan ca 65 dBA

De värden som anges i ÖPL sid 52 är svåra att tolka, då det inte framgår var beräkningspunkterna ligger exakt, hur långt från vägmitt?

Mitt resultat: Dagens trafikbullernivå 2 meter över mark frifält är idag cirka 60 dBA. Kommer att öka då Ön bebyggs.

2009-04-17

Benny Sandberg



## ANTAGANDEHANDLING

1 (1)

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 09-04

Detaljplan för kvarteret LÖJAN inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för en högre exploateringsgrad inom kvarteret och för att bekräfta en fastighetsreglering mellan fastigheterna Löjan 4 och Västerteg 51:2.

Tomtindelning som fastställdes 1971-03-24 upphävs.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Uppvärmning*

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

#### *Trafik och parkering*

Planområdet angörs från Norra Obbolavägen.

#### *Buller*

Bullerplank skall finnas.

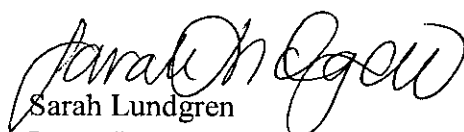
### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Eva och Joakim Johansson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2009

Detaljplanering

Reviderad i juni 2009

  
Sarah Lundgren  
Lantmätare

---

Handläggare:  
Anna Helmersson

Regdatum: 2009-08-31

---

Registrering av åtgärder:  
Detaljplan för kv. LÖJAN

---

Information:

Berörda fastigheter:  
LÖJAN 1 - 4

---

### HÄNDELSER I ÄRENDET

2009-08-17	TR	Tidigaste registreringsdatum
2009-06-24	BD	Beslutsdatum
2009-07-22	LK	Laga kraft
2014-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2009-08-31	PB	Inlagd i ACM